Cena numeru 30 gr. | Rok IV. | Nr. 2. | Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Kraków, marzec 1933 r.

INFORMATOR
dla Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa
oraz Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego.
Siedziba Towarzystwa Wł. Realn. i Izby: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78.

Redakcja i administracja: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78. — Konto P. K. O. Nr. 410.545.
Redaktor: Dr. Maksymiljan Kornreich.

Cena abonamentu:	
abonament kwartalny	0.90 zł
„ półroczny	1.80 „
„ roczny	3.40 „

Prenumeratę i ogłoszenia przyjmują wszystkie biura dzienników i ogłoszeń.

Ogłoszenia:	
Wiersz milim. 1 szp. w tekście	60 gr
Cała strona	200 zł
Pół strony	100 „
Ćwierć strony	50 „
Jedna ósma strony	25 „

Wyjaśnienie urzędowe wątpliwości przy wymiarze i poborze podatku od nieruchomości.

Okólnik Ministerstwa Skarbu z 15|XII 1932 L. D. V. 20137|3|32, w sprawie wymiaru i poboru państwowego podatku od nieruchomości wyjaśnia: 1. Podatek należy wymierzać od nieruchomości, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, od podstawowego komornego z czerwca 1914, albo w razie istnienia kontraktów, ustalających komorne wedle umowy (wedle art. 3 ust. ochr. lok. — dopuszczalnych przy wszelkiego rodzaju pomieszczeniach, z wyjątkiem mieszkań do 4 pokoi włącznie) od komornego umownego. Natomiast nie należy uwzględniać umów o pobieraniu komornego niższego, niż z czerwca 1914. Rzeczywiste umowne komorne z roku poprzedzającego rok podatkowy, może być przyjmowane za podstawę, tylko a). przy objektach, nie podlegających ust. o och. lok. (o ile nie korzystają z uwolnienia podatkowego), b). przy objektach wynajmowanych kontraktowo za komornem przekraczającem ustawowe normy (art. 3 ust. o ochr. lok.) — Obowiązek zgłaszania władzy wymiarowej podwyżek komornego dotyczy tylko właścicieli objektów wspomnianych wyżej pod a) i b). — Nie ma różnicy między lokalem wynajętym, a zajmowanym przez właściciela, przeto wartość czynszową obliczać należy wedle tych samych zasad, jak komorne — zależnie od tego, czy nieruchomość podlega ochronie, czy nie. Potrącanie od ustawowego komornego, opłat dodatkowych, z art. 7 ust. o ochr. lok. (czyszczenie kominów, oświetlenie i tp.) jest niedopuszczalne. 2. Zmiana komornego wciągu roku podatkowego nie uzasadnia zmiany nakazu na ten rok wydanego. Przy nieruchomościach podlegających ochronie zmiana komornego nie jest dopuszczalna (wyjątek stanowią wypadki, przewidziane w art. 3 ust. o ochr. lokat.) Zmiana komornego w nieruchomościach nie podlegających ochr. ma być uwzględnioną dopiero w roku następnym, a właściciele tych nieruchomości mają obowiązek donoszenia władzy wymiarowej o zmianach w wysokości komornego. 3. Niepobieranie komornego w roku poprzedzającym lub roku podatkowym, zaleganie z zapłatą, darowanie komornego lub jego nieściągalność, nie ma wpływu na ustalenie podstawy wymiaru i na wymiar podatku; może to tylko uzasadniać prośbę o częściowe lub całkowite umorzenie zaległości w podatku, lub prośbę o odroczenie, rozłożenie na raty, jakoteż częściowe lub całkowite umorzenie zaległości w podatku kryzysowym dodatku) — gdyby uiszczenie podatku (dodatku kryzysowego) mogło zagrozić egzystencji gospodarczej płatnika. 4. Unieruchomienie lub nieczynność przedsiębiorstwa, próżnostanie mieszkania lub lokalu fabrycznego, nie uzasadnia odpisu podatku. Na przyszłość może w podobnych wypadkach nastąpić umorzenie podatku pod warunkami wyżej pod 3. podanemi. 5. Od kryzysowego dodatku do podatku wolne są tylko budynki mieszkalne (a więc nie handlowe, przemysłowe i tp.), których roczny czynsz (wartość czynszowa) nie przekracza 1,000 zł. W razie mieszanego charakteru budynku, należy uznać budynek jako całość za mieszkalny lub za niemieszkalny, zależnie od tego, czy czynsz za części mieszkalne, czy za handlowe, i tp. przeważa. 6. Nowowznoszone budowle, jak również części nadbudowane i przybudowane tak mieszkalne jak i przeznaczone dla celów handlowych lub przemysłowych jeśli budowa, nadbudowanie lub przybudowanie wykończone będzie w czasie od 16|IX 1930 do końca 1940, są na

podstawie rozp. z 12|IX 1930 zwolnione na okres piętnastoletni od podatku od nieruchomości, względnie od podatków budynkowych na rzecz Skarbu Państwa, jak i związków samorządowych. Ulgi te będą udzielane na podstawie osobnych, indywidualnych podań płatników. Ulgi te nie mają zastosowania do budowli przebudowanych, bądź to poddanych remontowi choćby kapitalnemu. Wedle orzeczenia Najw. Tryb. Adm. za budynek, nowowzniesiony uważa się także budynek, wzniesiony w miejsce zburzonego, a okoliczność, że w skład nowego budynku weszła jakaś część budynku starego, nie stoi na przeszkodzie uznania budowli za nową 7. Władze wymiarowe mają prawo załatwiać tylko takie odwołania, które dotyczą omyłek w obliczeniu podstawy wymiaru lub podatku. Wszelkie inne, także spóźnione odwołania załatwia Izba Skarbowa. Od załatwienia spóźnionego odwołania przysługuje płatnikowi rekurs w ciągu dni 14 do Min. Skarbu. Opinję rzeczoznawców w postępowaniu wymiarowem lub odwoławczem należy w aktach uwidocznić w formie protokołu. Nie można przez znawców ustalać komornego z czerwca 1914, jeśli ono niewątpliwie jest znane. Wniosek odwoławczy władzy wymiarowej winien rozprawić się z zarzutami konkretnemi odwołania. 8. Okólnik zawiera wkońcu obszerne wyjaśnienia co do podatku od nieruchomości (wzgl. uwolnienia od tego podatku) różnego rodzaju budynków w gminach wiejskich.

Adw. Dr. LEON GELDWERTH.

Umowa najmu w świetle nowego kodeksu postępowania cywilnego.

Forma i treść umowy najmu.

Ustawa nie przepisuje dla umowy najmu żadnej specjalnej formy; może ona zatem być zawartą ustnie lub piśmie. — Wyjątek ustanowiła ustawa o ochronie lokatorów, wedle której umowa najmu ustanawiająca wyższe komorne niż to które ustawa o ochr. lok. dopuszcza, tylko wówczas obowiązuje strony, o ile odnosi się do mieszkań o więcej niż 4 pokojach lub do lokali handlowych i tp. oraz **o ile zawarta została na piśmie i to na czas nie krótszy niż 1 rok.** Co się tyczy treści umowy najmu, to poza dokładnem określeniem przedmiotu najmu, wysokości czynszu oraz czasu trwania najmu, umowa może i powinna zawierać w interesie właściciela cały szereg innych postanowień, których omówienie przekracza ramy niniejszych uwag. Na jedną rzecz jednak należy wobec nowego kodeksu procedury cywilnej zwrócić uwagę, a mianowicie na to, że każdą umowę najmu (choćby ust. o ochr. lokatorów nie wymagała formy pisemnej) powinno się sporządzić pisemnie. Wszystkie postanowienia i zastrzeżenia, na które strony się zgodziły winny być w umowie pisemnej wyszczególnione, inaczej bowiem nie będą w procesie uwzględnione, choćby one faktycznie przy zawarciu umowy pisemnej przez strony były ustnie umówione. Wedle bowiem przepisu kod. procedury cyw. między uczestnikami czynności stwierdzonej dokumentem, dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron nie będzie dopuszczony przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu.

Właściciel realności zatem, o ile zawiera z lokatorem umowę, winien czuwać nad tem, aby żadne zastrzeżenie, które jest dla niego ważnem, w umowie pisemnej pominięte nie zostało.

Postępowanie sądowe w sprawach najmowych. Przepisy nowego kodeksu postępowania cywilnego zmieniły zasadniczo dotychczasowe postępowanie w sprawach o najem. Najważniejszą zmianę stanowi **zupełne zrównanie postępowania w sprawach o najem z postępowaniem w innych sprawach.**

Spór o najem wzgl. o rozwiązanie najmu i oddanie przedmiotu najmu wszczęty może być obecnie **tylko pozwem**, a nie jak dotychczas wypowiedzeniem sądowem i zarzutami przeciw wypowiedzeniu. — Tytułem egzekucyjnym, na podstawie którego może obecnie nastąpić eksmisja jest prawomocny wyrok sądowy zasądzający pozwanego na oddanie przedmiotu najmu powodowi, zaopatrzony klauzulą egzekucyjną lub takaż ugoda sądowa.—Tam, gdzie warunkiem rozwiązania umowy najmu jest wypowiedzenie, strona dążąca do rozwiązania najmu w drodze wyroku sądowego, — może uskutecznić to wypowiedzenie także pozasądownie (listem poleconym lub wezwaniem notarjalnem) i na to w pozwie się powoła, albo połączy wypowiedzenie z pozwem.

Środki prawne (apelacja, kasacja) w sporach o najem dopuszczalne są obecnie w tymsamym zakresie w jakim są dopuszczone w innych sporach. Dotychczasowy przywilej że w sporach o najem dopuszczalne było zawsze odwołanie do Sądu Okręgowego oraz rewizja do Sądu Najwyższego bez żadnego ograniczenia, ustał; obecnie bowiem dopuszczalność środków prawnych jest zależną od wartości przedmiotu sporu. (Patrz osobny artykuł p. t. „Procesy o wypowiedzenie"). — Termin do wnoszenia środków prawnych wynosi obecnie 14 dni.

(Dokończenie nastąpi.)

2 tygodnie aresztu za strajk lokatorski.

Starostwo grodzkie północno-warszawskie rozpatrywało niedawno po raz pierwszy w trybie administracyjnym sprawę organizatorów strajków lokatorskich. Skazano na dwa tygodnie bezwzględnego aresztu dwóch lokatorów: Kuperbanda i Dobusza, zamieszkałych w domu Nr. 37 przy ul. Stawki za zorganizowanie komitetu strajkowego w tym domu. Ponadto wymierzono im po 100 zł. grzywny, przyczem wymiar kary oparty został na prawie o stowarzyszeniach (ponieważ założyli w domu stowarzyszenie bez zatwierdzenia władzy) i art. 52 ustawy o wykroczeniach za złośliwe niepokojenie właściciela domu.

W. Krakowie niejeden właściciel posiada w realności tego rodzaju organizatorów strajków lokatorskich na których obecnia znalazła się skuteczna rada!

Ważne pouczenia w sprawie egzekucji skarbowej.

Jak wiadomo, ściąganie podatków i opłat przeszło obecnie w ręce urzędów skarbowych.

Odraczanie i rozkładanie na raty.

Jeśli się chce prosić o rozłożenie na raty lub odroczenie podatku, to w zasadzie należy wnieść prośbę do Władzy podatkowej, która dokonała wymiaru tj. do tak zwanego wierzyciela (np. przy podatku od nieruchomości — do Magistratu, wzgl. Wydziału Powiatowego.)

Jeśli jednak wdrożone już zostało postępowanie egzekucyjne przez urząd skarbowy celem ściągnięcia zaległego podatku, to należy prośbę o rozłożenie na raty i odroczenie wnieść do urzędu skarbowego jako władzy egzekucyjnej, i prosić w niej także o zawieszenie egzekucji. Wtedy urząd skarbowy może zawiesić egzekucję i przedstawić władzy wymiarowej to podanie z wnioskiem przychylnym, chyba, że sam Urząd skarbowy jest władzą wymiarową, gdyż wtedy może także we własnym zakresie załatwić podanie o ulgi podatkowe.

Zagrożenie egzystencji płatnika.

Jeśli w toku egzekucji okaże się, że bezwzględne ściągnięcie należności spowoduje niewątpliwie ruinę gospodarczą dłużnika, urząd skarbowy może u urzędu lub na prośbę zawiesić egzekucję albo ją tymczasowo ograniczyć do kwoty, której ściągnięcie nie spowoduje wspomnianego skutku, względnie częściowo lub w całości uchylić zajęcie.

Postępowanie przy wyłączeniu.

Jeśli zajęto przedmioty nie należące do samego dłużnika, to osoba trzecia, która jest właścicielem tych rzeczy, jeśli chce je wyłączyć, musi zwrócić się o to do urzędu skarbowego z podaniem, w którem obowiązana jest przedstawić wszystkie swoje zarzuty i pretensje do wyłączenia (a więc podać wszystkie szczegóły i dowody, gdzie, kiedy i w jaki sposób rzeczy nabyła i tp.) Urząd skarbowy po zbadaniu tych zarzutów, wyda do dni 14 swą decyzję, czy rzeczy wyłącza, czy też ich nie wyłącza. O ile nie nastąpi w ten sposób wyłączenie zajętych rzeczy, wolno właścicielowi rzeczy wystąpić z pozwem sądowym przeciw Skarbowi państwa o wyłączenie. Jeśli się okaże, że pozywający przed wniesieniem pozwu nie przedstawił urzędowi skarbowemu wszystkich swych zarzutów, to zapłaci koszty sporu, choćby proces wygrał.

O ulgi egzekucyjne dla właścicieli realności.

Towarzystwo właścicieli realności w. Krakowa oraz Lwowskie towarzystwo właścicieli realności wniosły do prezydjów sądów apelacyjnych w Krakowie i Lwowie memorjały, aby zarządziły zniesienie zarządów przymusow w domach zajętych przez bezrobotnych niepłacących czynszu, gdyż domy takie nie przynoszą żadnego dochodu a ponoszą jeszcze dotkliwy ciężar zarządcy przymusowego, aby zarząd przymusowy powierzano samemu dłużnikowi, jako powiernikowi pod odpowiedzialnością karną i pod kontrolą sądu stosownie do nowych przepisów egzekucyjnych, aby remonty w domach pod zarządem przymusowym, przeprowadzane były tylko w razie nakazu władzy, lub za pisemnem zezwoleniem sądu, po wysłuchaniu opinji interesowanych, oraz aby sądy podwładne przyznawały dłużnikom, znajdującym się pod zarządem przymusowym, prawo uwolnienia od opłat sądowych dla umożliwienia im obrony prawnej.

Procesy o wypowiedzenie i tp. mogą się kończyć w jednej instancji.

Minister Sprawiedliwości okólnikiem z dnia 22. II. 1933 r. N. I. U. 1201|33 wyjaśnił przepis art. 19 kodeksu postępowania cywilnego o obliczaniu wpisu stosunkowego w procesach najmowych. „Przy wykładni przepisu art. 19 k. p. c. zwrócić należy uwagę na to, czy umowa najmu lub dzierżawy, której istnienie, unieważnienie, lub rozwiązanie jest przedmiotem sporu, ma trwać przez oznaczony czas, czy też przez czas nieoznaczony. W pierwszym przypadku wartość przedmiotu sporu oznacza się według sumy czynszu za czas pozostający do wygaśnięcia umowy, z tem, że wartość przedmiotu od której zależy wysokość wpisu nie może przewyższać sumy czynszu za jeden rok. W drugim zaś przypadku, t. j. przy nieoznaczonym czasie trwania najmu lub dzierżawy należy uważać „za krótszy czas sporny" w myśl art. 19 k. p. c. okres, potrzebny do wymówienia najmu lub dzierżawy stosownie do umowy, szczególnych przepisów lub zwyczajów miejscowych, lub wreszcie przepisów ustawowych, i wysokość wpisu stosunkowego obliczać należy od sumy czynszu na ten okres.

(Przykład: 1. Najem zawarty został na oznaczony czas jednego roku za czynszem rocznym 1200 złotych. Gdy wnosi się pozew po upływie pół roku, kwota 600 zł. stanowić będzie podstawę do obliczenia wpisu stosunkowego. 2. Najem jest miesięczny, na czas nieograniczony, wypowiedzenie 14-dniowe, czynsz miesięczny do 100 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosić będzie w tym wypadku 100 zł.)

Z tej przyczyny procesy najmowe o wartości przedmiotu sporu 100 zł., będą się mogły kończyć w jednej instancji. (Apelacja dopuszczalna tylko z przyczyn nieważności). W procesach o wartości przedmiotu sporu wyżej 100—500 zł. służy środek prawny do drugiej instancji, a powyżej 500 zł. także do trzeciej instancji. Z powyższego wynika, że największa ilość procesów najmowych (najem miesięczny, czynsz do 100 zł.) będzie się kończyła w jednej instancji Jesteśmy przekonani, że podziała to otrzeźwiająco na tych lokatorów, którzy ze swawoli czynszu nie płacą.

Przestępstwa skarbowe (podatkowe) nie podlegają amnestji!

Sporna dotychczas sprawa, czy przestępstwa karno-skarbowe podlegają amnestji, została załatwiona **uchwałą Izby karnej Sądu Najwyższego**, powziętą na **wniosek Ministra Sprawiedliwości**. Uchwała ta orzeka, że **pod amnestję nie podpadają**: czyny występne przewidziane **w ustawie karnej skarbowej** oraz m. i. **w ustawie o podatku dochodowym, podatku przemysłowym, opłatach stemplowych, podatku od spadków i darowizn**, oraz **podatku od kapitałów i rent**; także **kary porządkowo-skarbowe** nie podpadają pod amnestję.

Zabezpieczenie czynszu najmu i możności płacenia podatków.

Ostatni okólnik Min. Skarbu głosi: „Niepobieranie komornego, zaleganie z zapłatą, darowanie komornego lub jego nieściągalność w roku poprzedzającym lub w roku podatkowym nie ma wpływu na ustalenie podstawy wymiaru i n a w y m i a r podatku, a może uzasadniać tylko prośbę o ulgi z powodu zagrożenia egzystencji gospodarczej danego płatnika."

Słusznie więc postępują ci właściciele domów, którzy żądają od wprowadzających się lokatorów kaucji, czy to w gotówce, czy w formie winkulowannj książeczki oszczędnościowej.

Odnośnie do takiej kaucji wydał Sąd Najwyższy następujące ważne orzeczenie:

„Złożona przez najemcę kaucja na zabezpieczenie komornego nie zwalnia najemcy od uiszczenia rat komornego. Zaległość dwóch rat komornego uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu także i w tym wypadku, gdy zachodzi po stronie najmodawcy możność pokrycia zaległych rat ze złożonej kaucji". (Orzeczenie Sądu Najw. z 17. IX. 1930 III. Nr. 1. Rw. 997|30).

Uważamy więc, że żądanie kaucji jest dziś jedynie celowym sposobem zapewnienia sobie możności opłacenia podatku od nieruchomości.

Udzielanie porad i informacyj.

Każdy członek Towarzystwa Właścicieli Realności W. Krakowa nie zalegający z wkładkami ma prawo otrzymać w biurze Towarzystwa, Plac Szczepanski 2, bezpłatną poradę prawną. — Ponadto wprowadzamy niniejszem udzielanie informacyj i porad drogą listowną oraz na **łamach „Informatora dla Właścicieli Realności"**. Każdy czytelnik naszego pisma, który wytnie i prześle nam w liście poniżej zamieszczony „kupon porady prawnej" oraz załączy znaczek pocztowy na odpowiedź, otrzyma informację listowną, albo na łamach naszego pisma.

REDAKCJA
„Informatora dla Właścicieli Realności".

Kalendarzyk podatkowy.

Nakazy płatnicze podatku od nieruchomości, które obecnie doręcza się płatnikom, można zaczepiać odwołaniem do dni 14 po doręczeniu. W tym samym czasokresie można wnosić **odwołania** przeciw doręczanym obecnie **nakazom płatniczym opłaty wodociągowej**. (do 28 marca płatna jest rata opłaty wodociągowej). Zeznania o dochodzie na rok podatkowv 1933 należy złożyć na urzędowym formularzu najdalej do 1 maja br. Kto nie złoży zeznania, narazi się na grzywnę, a nadto nie będzie mógł bronić się w postępowaniu odwoławczem przeciw niesłusznemu wymiarowi. Wszelkich wyjaśnień we powyższych sprawach podatkowych udziela i druków dostarcza bezpłatnie biuro Towarzystwa Plac Szczepański 2.

„Nowe przepisy o dozorcach domów" z objaśnieniami **Dr. M. Kornreicha** do nabycia w biurze **pl. Szczepański 2 i w księgarniach**.

Kasie Chorych wolno pobierać tylko 6%

Ponieważ cały szereg właścicieli nieruchomości otrzymał nakaz Kasy Chorych uiszczenia odsetek zwłoki w wysokości 24°|° od zaległych kwot, komunikujemy niniejszem, że takie żądanie Kasy Chorych jest bezprawne, ponieważ Najw. Trybunał Admin. ustalił wyrokiem L. Rej 4369|30, że Kasie Chorych wolno tytułem odsetek zaległych pobierać 6°|° rocznie.

Uwolnienie od należytości przenośnej.

Wedle obowiązującej ustawy stemplowej z dnia 25. IV. 1926. znowelizowanej 18. III. 1932 wolne są od opłaty stemplowej (4°|° od wartości nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i 2°|° na rzecz gminy) kontrakty tyczące sprzedaży:

a) budynku niewykończonego, jednak o ile kontrakt sporządzono w ciągu 8 lat od dnia rozpoczęcia budowy.

b) budynku wykończonego, o ile jest to pierwszy kontrakt sprzedaży takiego wykończonego budynku, i o ile kontrakt sporządzono w ciągu 8 lat od dnia, w którym zaczęto budynku używać.

Uwolnienie od opłaty stemplowej obejmuje również grunt, na którym budynek stoi, oraz podwórze, nie tyczy się zaś nadbudówek i przybudówek.

Wydawca: TowarzysWo Właścicieli Realności W. Krakowa, Pl. Szczepański 2. — Redaktor odpowiedzialny: Dr. Maksymiljan Kornreich.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4. — Telefon 120-96.